

**ÅRSRAPPORT**  
**18. maj - 31. december 2016**

**Lejbo Stevns ApS**  
Lundevej 13, LI Linde  
4652 Hårlev

CVR nr. 37699071

**Indsender:**

Revisionskontoret i Faxø  
Granvej 2  
4640 Faxø

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 25. maj 2017

**Dirigent**

Lisbeth Aagaard

# Indholdsfortegnelse

---

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	4
-------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

## **Årsregnskab 18. maj - 31. december**

Resultatopgørelse 18. maj - 31. december	6
--	---

Balance pr. 31. december	7
--------------------------	---

Noter	8
-------	---

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------	---

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Lejbo Stevns ApS  
Lundevej 13, LI Linde  
4652 Hårlev

CVR-nr.: 37699071  
Stiftelsesdato: 18. maj 2016  
Regnskabsår: 18. maj - 31. december

## Direktion

Lisbeth Aagaard

## Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE  
Registrerede revisorer FSR  
Granvej 2  
4640 Faxe

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
25. maj 2017, på selskabet adresse.

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for Lejbo Stevns ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 23. maj 2017

**Direktion:**

Lisbeth Aagaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Lejbo Stevns ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lejbo Stevns ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Faxe, den 23. maj 2017

### REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Tine Nygaard

Registreret revisor FSR

## Resultatopgørelse 18. maj - 31. december

---

	Note	2016
Bruttofortjeneste/-tab		530.543
Andre finansielle omkostninger		-39.106
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>491.437</b>
Skat af årets resultat		-112.807
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>378.630</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		378.630
<b>Disponeret i alt</b>		<b>378.630</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2016
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2.	
Grunde og bygninger		<u>2.550.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.550.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.550.000</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Likvide beholdninger		<u>84.045</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>84.045</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>84.045</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>2.634.045</b></u></u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	3.	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>378.630</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>428.630</b></u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat		<u>107.549</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>107.549</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4.	
Gæld til kreditinstitutter		<u>1.640.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.640.000</b></u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.170
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		<u>357.696</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>457.866</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>2.097.866</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u><b>2.634.045</b></u></u>
Ledelsesberetning	5.	
Eventualforpligtelser	6.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7.	

## Noter

### 1. Oplysning om væsentlig usikkerhed vedrørende

#### fortsat drift

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. det er ledelsens opfattelse, af afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5%point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- kr. 200.000.

			<b>Grunde og bygninger</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>Anskaffelsessum:</b>			
Tilgang			2.061.141
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>			<b>2.061.141</b>
<b>Opskrivninger:</b>			
Årets opskrivninger			488.859
<b>Opskrivninger, ultimo</b>			<b>488.859</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>			<b>2.550.000</b>
	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>3. EGENKAPITAL</b>			
Egenkapital, primo	50.000	0	50.000
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	378.630	378.630
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>378.630</b>	<b>428.630</b>

Selskabskapitalen består af 50 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

**2016**

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år 1.640.000

### 5. Ledelsesberetning

#### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 3.000.000 med pant i grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.



# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lejbo Stevns ApS 2016 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen for den periode regnskabsåret omfatter. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.